BEBAUUNGSPLAN WOLFERSDORF
SÜDLICH DER BERGHASELBACHER STRASSE

(BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN)

GEMEINDE WOLFERSDORF

LANDKREIS FREISING

MASSTAB 1 : 1000

DIE GEMEINDE W O L F E R S D O R F , LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1 , DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl I S. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90) VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

A) F E S T S E T Z U N G D U R C H P L A N Z E I C H E N

← SIEHE PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

B) P L A N Z E I C H E N – E R K L Ä R U N G

1. 1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1. 2 BAUGRENZE

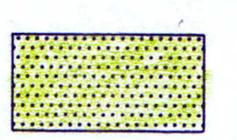
1. 3 Ga UMGRENZUNG FÜR GARAGEN (Ga)

1. 4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

1. 5 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.75 FAHRBAHN
1.75 GEHWEG OHNE HOCHBORD

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILES

Nr.	Symbol	Erläuterung
1. 6		SICHTDREIECK (PFLANZFESTSETZUNGEN SIEHE E) 1.1.5)
1. 7	WA	BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BauNVO FESTGESETZT
1. 8	II	ZWEI VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE (PARZELLE NR. 3, 5, 7, 9 BIS 18)
	III	DREI VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE (PARZELLE NR. 1, 2, 4, 6 UND 8)
1. 9	GR 165	HÖCHSTMASS DER GRUNDFLÄCHE IN QM INNERHALB EINER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BEI EINZELHÄUSERN)
	GR 85	HÖCHSTMASS DER GRUNDFLÄCHE IN QM INNERHALB EINER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BEI DOPPELHAUSHÄLFTEN)
1.10		FUSSWEG
1.11		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN SPIELPLATZ

2. 0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

505 FLURSTÜCKS-NUMMER

(3) VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKS-NUMMER

3 MASSANGABEN IM METERN

BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

490 HÖHENSCHICHTLINIEN (IN METERN ÜBER N.N.)

GEPLANTE TRAFOSTATION

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. 0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN (SIEHE B 1.2) UND DIE MAX. GRUNDFLÄCHE (SIEHE B 1.9) FESTGESETZT.

1. 1 DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BayBO SIND AUCH DANN EINZUHALTEN, WENN DURCH DIE FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES EINE UNTERSCHREITUNG MÖGLICH WÄRE.

1. 2 JE DOPPELHAUSHÄLFTE IST MAX. 1 WOHNEINHEIT, IN EINZELHÄUSERN SIND BEI E+D-BAUWEISE (2 VOLLGESCHOSSE) MAX. 2 WOHNEINHEITEN, BEI EINZELHÄUSERN IN E+1+D-BAUWEISE (3 VOLLGESCHOSSE) MAX. 3 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.

1. 3 PRO BAUGRUNDSTÜCK SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN (§ 14 ABS.1 BauNVO) MIT MAX. 20 m2 GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG. DABEI SIND WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGOLEN BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3.00 M ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN.
DIE MAXIMALE TIEFE DER WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTEN PERGOLEN (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER WOHNGEBÄUDE) DARF 3.50 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

1. 4 DIE GARAGENGEBÄUDE SIND NUR IN EINER GEBÄUDETIEFE BIS ZU 6,50 M ZULÄSSIG.

1. 5 STELLPLÄTZE SIND WASSERDURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN.
NIEDERSCHLAGSWASSER VON BEFESTIGTEN FLÄCHEN IST NACH MÖGLICHKEIT ÜBER DIE BELEBTE BODENZONE ZU VERSICKERN.

1. 6 AUF DEN PARZELLEN NR. 1 BIS 18 SIND NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG.
AUF DEN PARZELLEN NR. 11 UND 12 KÖNNEN DAVON ABWEICHEND JEDOCH AUCH DOPPELHAUSHÄLFTEN ERRICHTET WERDEN.

2. 0 BAULICHE GESTALTUNG

2. 1 DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE :

DACHFORM : SATTELDACH

DACHNEIGUNG: BEI II 38 – 42 GRAD
BEI III 35 – 38 GRAD

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE BZW. BETONDACHSTEINE NATURROT

DACHAUFBAUTEN: AUFBAUTEN AUF DEM DACH DÜRFEN ZUSAMMEN EINE BREITE VON MAX. 1/3 DER HAUSLÄNGE HABEN.
EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1,60 M BREITE ZULÄSSIG.
ZWERCHHÄUSER BZW. TRAUFGIEBEL SIND BIS ZU 3,50 M BREITE ZULÄSSIG.

DACHVORSPRÜNGE: ORTGANG MAX. 100 CM; TRAUFE MAX. 100 CM

2. 2 DÄCHER DER GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

DACHFORM : SATTELDACH

DACHNEIGUNG : 25 – 30 GRAD

2. 3 HÖHENLAGE :

DIE HÖHENLAGE ÜBER N.N. FÜR JEDES GEBÄUDE (OK ROHBODEN EG DES WOHNHAUSES BZW. DER GARAGEN) WIRD NACHFOLGEND FESTGELEGT :

PARZELLE	WOHNHAUS	GARAGE	
1	484,05	483,75	–
2	485,35	484,60(V)	485,05(R)
3	485,40	484,80(V)	484,55(R)
4	486,95	485,80(V)	486,00(R)
5	487,10	486,50(V)	486,10(R)
6	488,95	487,65(V)	487,75(R)
7	488,60	488,05(V)	487,80(R)
8	491,05	489,80	–
9	490,50	489,45(V)	489,30(R)
10	492,85	491,70	–
11	492,20	491,25(V)	490,90(R)
12	492,20	492,65(V)	492,25(R)
13	493,45	492,85(V)	492,60(R)
14	494,25	493,25(V)	493,35(R)
15	494,60	494,15(V)	493,95(R)
16	495,25	494,55	–
17	495,25	495,25(V)	495,15(R)
18	496,10	495,75	–

(V) = GARAGENHÖHENLAGE BEI STRASSENZUGEWANDTER SITUIERUNG IM MÖGLICHEN BAURAUM.
(R) = GARAGENHÖHENLAGE BEI STRASSENABGEWANDTER SITUIERUNG IM MÖGLICHEN BAURAUM.
ZWISCHENSITUIERUNGEN SIND ZU INTERPOLIEREN !

2. 4 WANDHÖHE :

DIE WANDHÖHEN FÜR WOHNHÄUSER WERDEN WIE FOLGT FESTGESETZT :

BEI II : MAX. 3,90 M (AB OK ROHBODEN EG)
BEI III : MAX. 6,20 M (AB OK ROHBODEN EG)

2. 5 DOPPELHAUSHÄLFTEN UND DOPPELGARAGEN SIND PROFILGLEICH AUSZUFÜHREN.

2. 6 DIE HAUSKÖRPER SIND RECHTECKIG UND OHNE RÜCKSPRÜNGE ZU PLANEN.

VORSPRÜNGE SIND BIS ZU 1,50 M TIEFE (GEMESSEN SENKRECHT ZUR AUSSENWAND) UND MAX. 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. DIE FIRSTHÖHE DARF MAX. 3/4 DER DACHHÖHE DES HAUPTGEBÄUDES BETRAGEN.

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WOLFERSDORF IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN.

3. DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DAS VERSORGUNGSNETZ DER ISAR-AMPERWERKE ANGESCHLOSSEN.
   DIE VERTEILERSCHRÄNKE DER IAW WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.

4. NOTWENDIGE FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (2. RETTUNGSWEG).

5. ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

6. WEGEN ZU ERWARTENDEM SCHICHT- UND HANGWASSER SIND DIE KELLERGESCHOSSE WASSERUNDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN UND GGF. NOCH GEEIGNETE DRAINAGEN EINZUBAUEN

7. DAS DEM BAUGEBIET ANLIEGENDE GELÄNDE WIRD WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT. MIT ENTSPRECHENDEN IMISSIONEN, WIE Z.B. LÄRM, GERUCH, LANDWIRTSCHAFTLICHER FAHRVERKEHR USW. MUSS ZEITWEISE GERECHNET WERDEN.

8. ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 FF. BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDE.

9. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN SIND NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF.) ZU ERSTELLEN.

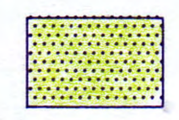
10. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN (DVGW - ARBEITSBLATT W 3 UND 405) AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

11. BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DSchG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

12. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

E) FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

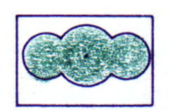
1.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1.1.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1.2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1.1.3. ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 1.3.2.1



1.1.4. ZU PFLANZENDE DREIREIHIGE HECKE ALS ORTSRANDEINGRÜNUNG

1. 1.5. PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN
BÄUME MÜSSEN AUF 2,80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 CM ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

1.2 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



1.2.1. ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND

1.2.2. VORGESCHLAGENE STRAUCHPFLANZUNGEN

1.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

1.3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.3.1.1 DIE DARGESTELLTE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IST MIT RASEN EINZUSÄEN.

1.3.1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:

Ap = ACER PLATANOIDES – SPITZAHORN
Cb = CARPINUS BETULUS – HAINBUCHE
Tc = TILIA CORD. "GREENSPIRE" – STADTLINDE

PFLANZGRÖSSE: HST. 3xv., STU 18–20

1.3.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

1.3.2.1 BAUMPFLANZUNGEN

JE 400 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.
DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 5 M VERÄNDERT WERDEN.

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:
ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
BETULA PENDULA - SANDBIRKE
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
SORBUS INTERMEDIA - SCHWED. MEHLBEERE
TILIA COR.'GREENSPIRE' - STADTLINDE

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR:
HOCH-UND HALBSTÄMME VON OBSTGEHÖLZEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE.
PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14-16 CM BZW. SOL. 300-350, OBSTGEHÖLZE:
HALBSTÄMME ALS DREIJÄHRIGE VEREDELUNGEN

1.3.2.2 STRAUCHPFLANZUNGEN

EINFRIEDUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE SIND MINDESTENS
ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN
ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, ERFORDERLICHE GARAGENZUFAHRTEN).
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU
HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1,20 M WUCHSHÖHE
ZU VERWENDEN.

FÜR SCHNITTHECKEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NUR FOLGENDE
GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG:

ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
FAGUS SYLVATICA - ROTBUCHE
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
RIBES ALP."SCHMIDT" - ALPENBEERE
SPIRAEA ARGUTA - BRAUT-SPIERE
SPIRAEA VANHOUTTEI - PRACHT-SPIERE

ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,50 M ÜBER
STRASSENOBERKANTE GEHALTEN WERDEN.
AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.

1.3.2.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

AUF DEN AUSGEWIESENEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS ZIFF. 1.1.2 SIND KEINE FLÄCHENBEFESTIGUNGEN UND BAULICHEN ANLAGEN WIE Z.B. STELLPLÄTZE ODER NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG; SIE SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ZU ERHALTEN UND GEMÄSS DEN PFLANZGEBOTEN ZU BEPFLANZEN.

1.3.3 PFLANZFRIST

VORGESCHRIEBENE PFLANZUNGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS 1 JAHR NACH BEZUGSFÄHIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.